



---

## Ville de Béziers

Campagne de ravalement obligatoire

---

## Bilan final

Janvier 2011

### Urbanis

3, Place Jean Jaurès  
34500 Béziers  
tél. 04 67 49 03 01  
fax 04 67 28 02 58



---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitation



#### **Equipe URBANIS**

**Chef de projet : Morgane ROUZIES**  
morgane.rouzies@urbanis.net

**Chargé de mission : Yann POULIQUEN**  
yann.pouliquen@urbanis.fr

**Architecte : Caroline ROCHETTE**  
caroline.rochette@urbanis.fr

**Antenne de Béziers**  
3, Place Jean Jaurès  
34 500 BÉZIERS  
tél. : 04 67 49 03 01  
fax : 04 67 28 02 58

---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

---

## **Introduction**

La campagne de ravalement a pour ambition de devenir un élément fort du projet de revitalisation du centre ville de Béziers. Elle offre une visibilité à la politique de requalification mise en œuvre dans le centre historique.

Le périmètre retenu, les avenues Gambetta et Joffre articulées par la Place Garibaldi, correspond à un axe stratégique : une entrée de ville depuis la gare jusqu'aux Allées Paul Riquet.

Le caractère obligatoire du ravalement implique, de la part de l'animateur de l'opération, une attention particulière à la qualité de la communication : il est à la fois le relais du discours des élus et l'appui technique conditionnant la bonne conduite des projets. La première année d'opération a été consacrée à l'information, puis au montage des premiers projets. Durant les seconde, troisième et quatrième années, plusieurs relances ont été conduites sur l'ensemble du périmètre. En parallèle, le volume de projets suivis par l'équipe a considérablement augmenté.

Le présent bilan présente le travail réalisé et les résultats consécutifs.

# Sommaire

---

<b>1 - Mise en place et fonctionnement de l'opération</b>	<b>3</b>
1.1 - Rappel du dispositif	3
1.2 - L'information et la communication	5
1.3 - La collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en lien avec le Service Secteur Sauvegardé de la Ville	7
1.4 - La base de données	7

---

<b>2 - Les résultats depuis le lancement de l'opération</b>	<b>8</b>
2.1 - Qualité et nombre de contacts	8
2.2 - L'avancement des projets	9
2.3 - Conclusion – Une opération réussie	9

---

<b>Documents Annexes</b>	<b>1</b>
--------------------------	----------

---

# 1 - Mise en place et fonctionnement de l'opération

## 1.1 - Rappel du dispositif

### • Le cadre juridique

L'arrêté du Maire, publié le 7 juillet 2006, rappelle l'obligation faite aux propriétaires d'immeubles de maintenir les façades en constant état de propreté, et de faire procéder au ravalement de celles dont l'état de propreté n'est pas satisfaisant (article L 132-1 à L 132-5 du Code de la Construction).

L'arrêté préfectoral du 24 mars 1992 inscrit la Ville de Béziers sur la liste des communes autorisées à prescrire le ravalement de façades.

C'est dans ce cadre juridique que s'exerce l'obligation de ravalier sur les propriétaires des immeubles des avenues Gambetta et Joffre, et ceux de la Place Garibaldi.

### • Les objectifs

Les objectifs ambitieux annoncés en début d'opération correspondent au ravalement de 80% des façades et à la réfection de 50% des vitrines présentes dans le périmètre. Ces objectifs ont servi au calibrage des budgets retenus par la Ville et l'Agglomération.

L'ensemble du périmètre comporte 120 immeubles :

- 10 immeubles comportent des façades estimées en bon état,
- 14 immeubles sont les propriétés de la SEBLI ou de l'OPH Béziers Méditerranée et, de ce fait, requièrent une démarche spécifique,
- **96 immeubles de propriétaires privés nécessitent un ravalement**, et sont ainsi concernés directement par l'opération.

L'objectif ambitieux est donc de ravalier 77 façades de propriétaires privés, auxquelles s'ajoute l'immeuble HLM « le Gambetta » qui, aux vues de son emplacement et de ses dimensions, s'avère stratégique à ravalier. La Ville de Béziers et la CABM ont ainsi délibéré à la fin de l'année 2009 pour financer ce ravalement.

### • Subventions et modalités d'attribution

L'équipe assiste le propriétaire dans son projet de ravalement. Dès obtention de l'autorisation d'urbanisme, il peut déposer la demande de subvention auprès des services de la Ville et de l'Agglomération.

Les subventions ne sont perçues par les propriétaires ou commerçants qu'une fois les travaux réalisés et validés par l'équipe.

Le dossier de paiement est alors constitué pour débloquer les subventions réservées initialement.

### **Aide aux ravalements de façades**

La dimension coercitive de l'opération a incité la Ville et l'Agglomération à offrir une subvention importante - de l'ordre de 40% des travaux plafonnés à 76€ par m<sup>2</sup> de façade.

Il s'agit actuellement du niveau de subvention le plus élevé du territoire de l'agglomération Béziers Méditerranée pour des travaux de ravalement de façade.

Lorsque l'intérêt patrimonial des travaux préconisés revêt une dimension exceptionnelle, impliquant un surcoût conséquent, le déplafonnement des travaux est prévu. Les travaux dits d'intérêt architectural sont proposés par l'équipe du suivi animation et validés par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Aide à la réfection de vitrines commerciales**

Afin de motiver les réfections de vitrines commerciales, nombreuses sur les axes concernés, la Ville et l'Agglomération ont décidé d'octroyer une subvention de 20% des travaux plafonnés à 359€ par m<sup>2</sup> de vitrine.

Il est à noter que cette aide ne s'applique que dans un cadre incitatif. Les commerçants ne tombent pas sous le coup de l'arrêté du Maire.

### **• Un accompagnement technique et administratif**

Parallèlement au dispositif de subvention, les propriétaires bénéficient d'un accompagnement technique et administratif.

#### **Des conseils architecturaux et techniques**

L'architecte de l'opération rédige systématiquement pour chaque façade, et sur demande pour les vitrines commerciales, une fiche de conseils architecturaux et techniques.

Il s'agit d'un compte-rendu descriptif personnalisé réalisé en pied d'immeuble.

La fiche comprend une photo de l'existant, la description des travaux à effectuer dans leur globalité et des techniques à employer.

Ce document, destiné aux propriétaires ou aux commerçants, est conçu pour être compris par des non-spécialistes.

Il sert de cahier des charges pour l'établissement des devis et le dépôt de la Déclaration Préalable.

Chaque conseil architectural, une fois rédigé, est présenté au service du Secteur Sauvegardé pour avis avant d'être remis aux propriétaires.

L'architecte de l'équipe est par la suite amenée à vérifier la conformité des travaux envisagés. Elle s'attache à examiner l'ensemble des devis avant le dépôt de la Déclaration Préalable.

Elle rencontre au besoin les propriétaires et leurs artisans pour une définition plus fine du projet.

#### **Le montage des dossiers de Déclarations Préalables et de demandes de subventions**

L'équipe d'animation accompagne les propriétaires tout au long de leur projet.

Afin de suivre au plus près les projets, nous déposons pour les propriétaires, s'ils le souhaitent, les Déclarations Préalables.

L'architecte de l'équipe rédige également les notices explicatives annexées à la déclaration. Dans ce cadre, elle est amenée fréquemment à produire des documents graphiques (dessins de menuiseries, projet d'aménagement de vitrine ou détails de modifications de façade).

Une fois la Déclaration Préalable accordée, l'équipe monte le dossier de demande de subvention, suit la réalisation et valide les travaux en fin de chantier pour débloquer le paiement de subvention.

Les bordereaux de demandes d'aides ont été élaborés et validés avec le Service Urbanisme de la Ville et le Service Habitat de l'Agglomération.

Il a été convenu de présenter un dossier de demande de subvention à chacun des deux partenaires finançant l'opération pour part égale, la Ville et l'Agglomération.

**Un suivi complet du projet depuis sa définition jusqu'à sa réalisation qui passe par une collaboration étroite avec le Service du Secteur Sauvegardé**

L'architecte est disponible au cours de toutes les phases du projet et veille conjointement avec la Ville à la bonne mise en œuvre des travaux.

Elle accompagne le service du secteur sauvegardé pour délivrer la conformité des travaux en fin de chantier.

Ces derniers mois ont vu se multiplier les travaux ce qui a nécessité de la part du Secteur Sauvegardé et d'Urbanis de se rendre plus fréquemment sur le terrain (réunion de chantier, imprévus techniques à solutionner, contrôle des travaux...).

## 1.2 - L'information et la communication

L'action coercitive exige l'information de tous les propriétaires.

Pour y parvenir, plusieurs actions ont été menées.

### • La communication générale

La réunion publique du 25 avril 2006 a inauguré le lancement de l'opération. Elle fut présidée par Mme CROUZET, en présence de l'équipe d'animation.

Une deuxième réunion publique a été organisée le 18 juin 2009 dans la salle du conseil municipal de la ville. Elle fut présidée par M. DIMUR et un nombre important de propriétaires et de professionnels ont répondu à l'invitation. Cette réunion a très certainement eu un impact décisif dans la réussite de l'opération.

L'équipe a élaboré une fiche d'information, mise notamment à disposition du public à la Maison des Cœurs de Villes.

### • Les courriers d'information et les relances

#### Les courriers nominatifs

En début d'opération, le fichier transmis par la Mairie répertoriant les propriétaires du périmètre a été exploité pour informer nominativement les propriétaires concernés.

Trois courriers nominatifs successifs ont été adressés aux propriétaires :

- l'invitation à la réunion publique du 25 avril 2006,
- une relance invitant à rencontrer l'équipe datée du 22 mai 2006,
- un courrier de relance avec accusé de réception, au contenu plus ferme et accompagné de l'arrêté du Maire, expédié le 17 janvier 2007 aux propriétaires restés silencieux jusqu'alors,
- un courrier de relance ou d'information expédié en septembre 2008 aux propriétaires restés silencieux (au préalable une actualisation des propriétés a été effectuée avec l'aide du service cadastre de la Ville de Béziers).

Au total 669 courriers ont été expédiés depuis le début de l'opération.

### **Le traitement des retours de courriers - une mise à jour permanente des données**

Informée rapidement par la Ville des retours de courriers dont les destinataires n'ont pas accusé réception (adresse erronée, personne n'habitant pas à l'adresse indiquée ou décédée), l'équipe d'animation s'est attachée à retrouver dans la mesure du possible, les propriétaires inconnus, en contactant les voisins ou les syndicats.

Une collaboration fructueuse avec le service Cadastre des Impôts a été réalisée en cours d'année 2006 et en septembre 2008 afin d'actualiser les données transmises initialement.

Chaque mailing est l'occasion d'actualiser les adresses et les noms des propriétaires du périmètre.

### **Des relances téléphoniques fréquentes**

En parallèle, une fois le référent d'immeuble identifié, des relances téléphoniques s'opèrent :

- courant du mois de juin 2007, tous les référents connus de l'avenue de Joffre ont une nouvelle fois été relancés par ce moyen, ainsi que l'ensemble des syndicats professionnels ;
- en juillet 2007, ce sont les propriétaires de l'avenue Gambetta qui ont été recontactés ;
- durant l'hiver 2007-2008, ce sont les propriétaires aux projets les plus aboutis (devis rédigés), qui ont été relancés ;
- en août et septembre 2008, tous les propriétaires de l'avenue Gambetta ont à nouveau été contactés ;
- tout au long des années 2009 et 2010, les propriétaires et les professionnels ayant initié une démarche ont été relancés. De la même façon, les propriétaires ayant déposé leur dossier ont également été sollicités pour démarrer les travaux.

Les relances téléphoniques ont l'avantage d'offrir un contact direct et des réponses immédiates aux questions concernant l'avancement du projet. Elles permettent d'anticiper les situations de blocage ou « d'immobilisme », et plus simplement de répondre à de nouvelles interrogations.

### **• L'accueil des propriétaires, syndicats professionnels et commerçants**

En début d'opération des permanences ont été réalisées à la Maison des Cœurs de Villes.

Le flux de contact se diluant dans le temps, et les disponibilités des propriétaires étant très variables, le choix de recevoir sur rendez-vous s'est imposé. Ce système est d'une plus grande souplesse à la fois pour l'équipe et pour les propriétaires, puisque nous proposons des plages horaires s'étalant sur tous les jours de la semaine.

### **• De la participation aux réunions de quartiers et aux assemblées générales de copropriété jusqu'à l'organisation de certaines d'entre elles**

Le comité de quartier Gambetta a été rencontré à deux reprises par l'équipe. Ce fut l'occasion de présenter la campagne, de rappeler ses ambitions, mais aussi d'atténuer certaines réticences.

Afin de garantir une bonne information et appréhension de l'opération, l'équipe prend part aux assemblées générales de copropriétés. Cette initiative a été bien accueillie, notamment par les syndicats professionnels.

Dans le cas de syndicats bénévoles ou à défaut de toute gestion, nous sommes amenés à organiser dans nos bureaux la réunion de tous les copropriétaires d'un immeuble.



#### • La sensibilisation des artisans

Face au manque d'artisans qualifiés disponibles, l'architecte de l'opération a pris l'initiative d'aller à la rencontre des entreprises locales.

Elle promeut l'opération auprès des professionnels, et les sensibilise aux exigences de qualité du Secteur Sauvegardé.

Par ces actions planifiées, mais également par des initiatives plus opportunistes, l'équipe montre sa volonté de garder la maîtrise des informations diffusées. Elle instaure un climat de confiance ouvrant sur la nécessaire phase de dialogue conduisant à l'aboutissement du projet.

### 1.3 - La collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en lien avec le Service Secteur Sauvegardé de la Ville

Afin d'anticiper un potentiel blocage dû au fait que d'un côté, les propriétaires sont obligés de ravalement dans le cadre de la campagne, et de l'autre, qu'ils ne puissent obtenir leur autorisation d'urbanisme compte tenu des exigences préalables posées par le SDAP dans le cadre de l'application du PSMV (démolition d'annexes, changement de menuiseries...), une concertation avec le SDAP est apparue indispensable en début d'opération.

Cette réunion s'est tenue le 2 janvier 2006 entre l'architecte de l'opération, Caroline Rochette, et Mme Loubens, Architecte des Bâtiments de France. Ce fut l'occasion de valider la forme et le contenu des conseils architecturaux délivrés aux propriétaires. Depuis lors, plusieurs rencontres ont eu lieu, portant sur des projets particuliers.

Maintenir une bonne collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France est une condition essentielle pour aboutir aux réalisations. Elle s'opère aujourd'hui en lien étroit avec le Service du Secteur Sauvegardé.

Ce fonctionnement garantissait de bons résultats jusqu'aux difficultés qui ont fait jour récemment. La décision de l'Architecte des Bâtiments de France de ne plus instruire les dossiers sur Béziers semble avoir étiolé le lien, la distance ne facilitant pas les négociations.

### 1.4 - La base de données

La gestion des contacts, des courriers et des dossiers, s'effectue au moyen d'une base de données conçue sur le logiciel Filemaker spécialement pour la campagne de ravalement de Béziers.

Elle consigne des informations tant quantitatives que qualitatives sur chaque propriétaire.

Dans le détail, cet outil permet de :

- éditer des rapports mensuels en temps réel, et à la demande si besoin,
- mettre à jour les adresses pour les publipostages,
- suivre l'historique de chaque dossier, éditer une fiche de suivi du dossier,
- suivre les autorisations d'urbanisme liées au dossier,
- coordonner l'animation et le conseil architectural,
- détecter les besoins de relance en fonction des échéances,
- évaluer les subventions pour faciliter le suivi budgétaire,
- éditer des bilans périodiques sur listes ou tableaux de synthèse.

---

## 2 - Les résultats depuis le lancement de l'opération

### 2.1 - Qualité et nombre de contacts

Au terme des quatre années et demi d'activité, **l'équipe a rencontré 183 propriétaires** sur les 285 identifiés et **16 commerçants**.

#### • L'identification de référents d'immeubles

La stratégie retenue par l'équipe est de nommer dès que possible un référent par immeuble. Cet interlocuteur peut être : le syndic professionnel ou bénévole lorsque la copropriété est bien structurée, ou à défaut, un propriétaire volontaire nous paraissant fiable pour relayer l'information et faire avancer le projet.

Ce sont **107 référents immeubles**, soit **quasiment tous les immeubles couverts**.

Pour les vitrines commerciales, l'équipe est en contact avec **16 référents**.

#### • Type de propriété

Sur les 120 immeubles du périmètre (fin 2009) :

- 16 appartiennent à la Sebli ou à l'OPH,
- 61 à des propriétaires uniques,
- 43 sont des copropriétés.

Les propriétaires uniques sont majoritaires sur le périmètre, ce qui par certains aspects peut présenter des avantages pour l'avancement des projets : un interlocuteur unique, une prise de décision individuelle... Mais par d'autres caractéristiques, et notamment la charge financière du ravalement assumée en intégralité, peut se révéler paralysante.

Les copropriétés sont généralement administrées par des syndics bénévoles parfois défaillants, ou dépassés par un certain manque d'expérience. Six immeubles restent sans syndic et aucune gestion. Face à ces situations, nous avons impulsé dans quelques cas la constitution de syndics bénévoles, action qui reste cependant fragile. Nous organisons également dans nos locaux des réunions entre copropriétaires, qui ne s'étaient parfois jamais rencontrés.

En parallèle, 16 immeubles sont gérés par des syndics professionnels qui ont tous été rencontrés à plusieurs reprises depuis le début de l'opération.

**Les assemblées générales de copropriétés, gérées par ces derniers, ont toutes programmé les travaux de ravalement à leur ordre du jour 2007 et 2008 voire 2009.**

Nous pouvons noter l'efficacité de ce mode de gestion des copropriétés en dépit de délais assez longs, parfois incompressibles, quant à la programmation des dates des assemblées générales (une à deux fois par an).

Une association étroite est maintenue avec ces syndicats. La participation de l'équipe aux assemblées générales de copropriétés s'est déjà engagée avec plusieurs d'entre eux.

## 2.2 - L'avancement des projets

Voir carte « avancement des projets » et tableau d'attribution des subventions

### • Les conseils architecturaux

A l'issue des quatre années, **95 préconisations architecturales** ont été rédigées pour des façades, et 14 conseils pour des commerçants intéressés par la réfection de leurs vitrines.

### • L'avancement des dossiers : 74 immeubles sont ou seront prochainement ravalés et 7 vitrines refaites

Plusieurs niveaux sont à distinguer :

- la phase de dépôt du dossier de **demande de subvention** (avant le démarrage des travaux) : **12 immeubles** ont aujourd'hui réservé des subventions Ville et Agglomération et sont en instance de démarrer leur travaux,
- la phase de **travaux** (en cours ou terminés) : **53 immeubles** ont achevés leur ravalement ou sont en cours de travaux,
- 3 immeubles ont été ravalés sans subvention,
- 3 immeubles feront prochainement l'objet d'une réhabilitation complète (projet SEBLI),
- Enfin, 3 immeubles sont à l'instruction (la ville a prolongé de 3 mois).

**Nota Bene : les travaux devront être terminés avant la fin mars pour bénéficier de la subvention de la ville.**

## 2.3 - Conclusion – Une opération réussie

### • L'objectif très ambitieux de 77 façades ravalées sera quasiment atteint : 74 seront ravalés

Cette réussite n'était pas acquise. En effet, l'objectif était perçu comme ambitieux aux regards des difficultés à surmonter comme la sociologie des habitants et les contraintes du secteur sauvegardé. La carte ci-contre sur les façades restant à traiter illustre bien le trajet parcouru. Seulement **17 façades sur**

**les 120 sont encore à ravalé** ou sans projet de ravalement identifié. S'il fallait envisager des mesures coercitives, ces 17 immeubles en gris foncé sur la carte seraient les cibles.

#### • Les quelques points de blocage

- **Sur l'avenue Joffre** : il restera 2 petits secteurs encore à traiter : dans le haut au 1 et 3 de l'avenue, et à hauteur de la rampe des Poilus. Dans les 2 cas nous sommes en présence d'immeubles frappés de contraintes inscrites aux PSMV insurmontables dans le cadre d'une campagne de ravalement (un immeuble à démolir / reconstruire, un second à rehausser...)

- **La Place Garibaldi** reste toute proportion gardée en retard. Le prochain ravalement des 2 immeubles bordant l'avenue Mas apportera un relief nouveau.

- **L'avenue Gambetta** présente 2 secteurs différenciés : en partie haute jusque légèrement au delà de la rue de Nissan, une séquence qui sera presque complète lorsque, la SEBLI aura traité l'îlot de l'Hortet. Plus bas et jusqu'à la gare, sans doute le point le plus dur où s'alternent des séquences d'immeubles bien ravalés entrecoupés de façades restant à traiter. L'ensemble bénéficiant néanmoins d'une réelle dynamique séquencée par des continuum de façades imposantes et de très bonne qualité.

#### Quelques indicateurs sur les façades (sur 64 dossiers déposés)

M <sup>2</sup> de façade ravalé	13 853 m <sup>2</sup>
Surface moyenne par immeuble	216 m <sup>2</sup>
Coût moyen des travaux par façade	24 922€
Coût moyen des travaux par m <sup>2</sup>	115€
Subvention moyenne par façade	6 748€ (qui se répartit : 3 374€ ville + 3 374 la CABM)

#### • L'acquisition d'un savoir faire

Cette campagne de ravalement a permis l'acquisition d'un véritable savoir faire partagé entre les services techniques de la mairie et plus particulièrement son service secteur sauvegardé et Urbanis. Le résultat atteste d'une méthode qui a fait ses preuves dans un contexte difficile. L'obligation juridique de ravalement fonctionne comme un catalyseur sur lequel prend appui l'animation pour convaincre les propriétaires. La dynamique s'enclenchera quand chaque propriétaire aura pris conscience que le ravalement du voisin l'enrichit également. Cela prend nécessairement du temps, c'est pourquoi il faut au moins 5 années pour mener ce type d'opération.

#### • Les points clés de la campagne

**Un investissement significatif et bien assumé par les élus de la ville** : lors des deux réunions publiques, les propriétaires se sont déplacés en nombre pour exprimer leur mécontentement suite à l'obligation de ravalement. Ces réunions ont été l'occasion pour les élus Madame Crouzet et Monsieur Dimur d'expliquer les objectifs et de réaffirmer la volonté communale.

**Une opération coordonnée avec la réfection de la voirie** (en début d'opération) signe tangible de l'engagement communal.

**Un investissement sans faille du service urbanisme et son secteur sauvegardé** en étroite synergie avec Urbanis ce qui a permis de gagner la confiance de l'ABF.

**Des moyens importants** pour subventionner les propriétaires et des moyens humains pour animer l'opération (le BET).

**Une proximité de tous les instants de l'équipe du suivi animation** rendue possible par la proximité des bureaux d'Urbanis et la disponibilité de l'équipe.

**Un suivi technique régulier de qualité**, par un architecte compétent ayant une bonne connaissance du secteur sauvegardé de Béziers des exigences des architectes des bâtiments de France et des entreprises locales (visites sur le terrain avant, pendant et à la réception des travaux)

**Il est intéressant d'enregistrer aujourd'hui la satisfaction de propriétaires pourtant peu enclins à répondre à leurs obligations au démarrage de la campagne.**

---

## **Documents Annexes**

- La liste exhaustive de l'avancement des dossiers avec leur financement
- Un tableau synthétique des résultats

En pièce jointe (sur Cd rom)

- Un diaporama comportant les photos des façades avant-après
- Les 95 préconisations architecturales